

Diez

Diez. Sehr gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus in zentraler Lage. Auch zur Vermietung gut geeignet.

Property ID: 23189056



PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,88 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 353 m²

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

At a glance

Property ID	23189056
Living Space	ca. 182,88 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1912
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	359.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	327.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.10.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

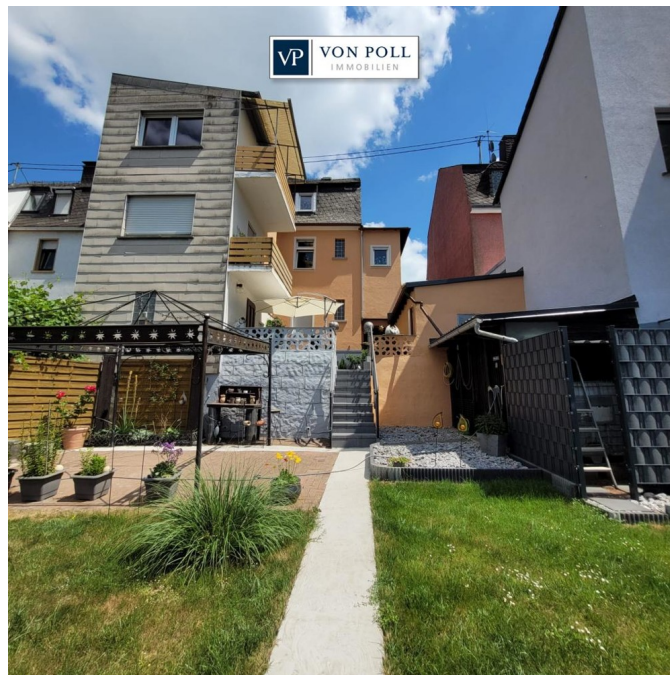
Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

The property



Property ID: 23189056 - 65582 Diez

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 182,88 m² auf einem ca. 353 m² großen Grundstück. Das Haus stammt aus dem Jahr 1912, ist jedoch in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt 2022 modernisiert. Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Weiterhin gibt es 3 Badezimmer und 3 separate Toiletten, was den Komfort im Alltag enorm erhöht. Sie finden hier auch 2 Küchen, die den praktischen Bedürfnissen einer Familie gerecht werden. Auch sehr gut für eine Teil- oder Gesamtvermietung geeignet, das EG ist eine eigenständige kleine Wohnung, das OG und DG könnten dann als zweite Wohneinheit selber genutzt oder auch vermietet werden. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit genügend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Zusätzlich gibt es eine Garage mit davorliegendem Stellplatz, sodass Ihr Fahrzeug sicher geparkt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der schön angelegte Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten und Abstellräumen. Hier können Sie die Sonne genießen und ungestört die Natur um sich herum erleben. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen. Dennoch wird das gesamte Anwesen liebevoll gepflegt und in Schuss gehalten. Einige der alten Holztüren aus dem Ursprungsbaujahr 1912 sowie die wunderschöne Originaltreppe sorgen für eine charmante Atmosphäre und versprühen den Charme vergangener Zeiten. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was gerade in den kühleren Monaten für angenehme Temperaturen sorgt. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand, sodass Sie ohne größere Renovierungsarbeiten einziehen können. Die Lage des Einfamilienhauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist ansprechend und die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein großzügiges Einfamilienhaus mit charmantem Flair. Die Wohnfläche von ca. 182,88 m², die 8 Zimmer, die 6 Schlafzimmer, die 3 Badezimmer und die 3 Balkone/Terrassen bieten ausreichend Platz für eine große Familie. Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und die Garage mit Stellplatz davor sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage der Immobilie bietet alle Vorzüge des urbanen Lebens. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

Details of amenities

Das gesamte Anwesen ist liebevoll gepflegt und in Schuss gehalten worden.

Zum Teil finden sich noch die alten Holztüren aus dem Ursprungsbaupjahr 1912, ebenso die wunderschöne Originaltreppe.

Sie haben im Haus insgesamt 3 Bäder und 3 WC, 2 Küchen.

Vollunterkellert.

Garage mit Stellplatz davor.

Sehr schön angelegter Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten und Abstellräumen.

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

All about the location

Diez liegt vier Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn, beide Städte gehen fließend ineinander über. Geprägt vom Grafenschloss erhält die Stadt ihr unverkennbares Aussehen. Durch die Stadt fließen die Flüsse Aar und Lahn. Diez hat heute etwa 11.000 Einwohner. Sie entwickelt sich als attraktiver Wohn-Gewerbestandort und ist ein Zentrum für den Tourismus an der Lahn. Dank einer sehr günstigen Verkehrsanbindung, vor allem hinsichtlich der Nähe zum Haltepunkt "ICE Limburg-Süd" als Direktverbindung Köln-Frankfurt, ist Diez heute ein prosperierender Industrie- und Gewerbestandort. Neben den schon bestehenden vielfältig vorhandenen Sportanlagen, dem Hallenbad und der Eissporthalle bietet Diez eine Zentrale Sportanlage für eine Vielzahl an Sportarten. Ebenfalls wird für die Jugendarbeit großzügige Unterstützung angeboten - u.a. in Form des Jugendzentrums. Schulische, soziale, sportliche und kulturelle Einrichtungen sind vielfältig vorhanden. Sie bilden mit der reizvollen Lage eine günstige Kombination zwischen Arbeit, Freizeit, Erholung und Ausbildung, aber auch für den Fremdenverkehr bieten sich zahlreiche Möglichkeiten an. Für eine Stadt bietet Diez ungewöhnlich viele Grünflächen, Wälder und Parkanlagen.

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 327.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23189056 - 65582 Diez

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

Grabenstraße 46 Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com